

## **Reseña del libro** ***Manual de delitos urbanísticos.***

*Ejemplos prácticos para comprender los negocios  
insustentables de la especulación inmobiliaria*

**Elías Antonio Huamán Herrera**

*Universidad Autónoma Metropolitana / Azcapotzalco*



Gonçalo Ribeiro Telles, en el prefacio del libro que reseñamos, señala que los delitos urbanísticos son producto de la especulación inmobiliaria y de la ausencia de una visión integradora del territorio, ya sea de los espacios urbanos consistentes, o de los espacios considerados urbanizables y con vocación para la producción de biomasa. Con todo, es de estos últimos de quien depende la sustentabilidad de la urbe.

En este sentido, Luis F. Rodrigues autor del presente libro, nos invita con mucho acierto, y de manera didáctica, a conocer, comprender y combatir las principales causas de la desorganización de nuestras ciudades. No es muy distante el caso portugués del caso mexicano, es más del caso latinoamericano, cuando se habla de la incompetencia técnica, corrupción, demagogia política y especulación inmobiliaria en las ciudades y sus regiones.

Varios son los mecanismos —lícitos e ilícitos— que posibilitan la violación de las más elementales reglas de la planeación urbana. La insustentabilidad de los negocios y sus delitos urbanísticos tienen graves consecuencias sociales, económicas y ambientales, y ello es explicado de forma muy clara y objetiva en este original trabajo, único en su género sobre criminalidad urbanística.

El libro está estructurado en cuatro partes. En la primera, se definen algunos conceptos básicos y reglamentarios del urbanismo; en la segunda se caracteriza no sólo aquello que el autor denomina *delito urbanístico*, sino también su conformación histórica en el proceso de hacer ciudad; la tercera parte tipifica algunas situaciones susceptibles de generar delitos urbanísticos, y finalmente, en la cuarta parte se enumeran algunas referencias que pueden ayudar al ciudadano a enfrentar delitos urbanísticos, como son algunas formas de participación

Rodrigues, Luis F., *Manual de crimes urbanísticos. Exemplos práticos para compreender os negócios insustentáveis da especulação imobiliária*, Lisboa, Portugal: Editorial Guerra e Paz, Editores S.A., 2011, 234 pp.

pública y medidas que tengan la mirada puesta en la reposición de la legalidad urbanística, así como la indicación de la legislación básica relacionada con el urbanismo y, aún, el contacto con instituciones que pueden ayudar al ciudadano a actuar preventivamente en situaciones que pueden constituirse como un motivo de descalificación de la ciudad o del territorio.

✦ Luis F. Rodrigues en todo momento está preocupado en clarificar tres situaciones:

- La situación ideal
- La situación real
- La situación correctiva

Situaciones que, desde mi punto de vista, están interconectadas de alguna manera para beneficio del capital, cada vez más deshumanizante, pues a partir de lo que muestra el autor en el texto es fácil observar el cinismo e hipocresía de la normatividad urbana que facilita los negocios inmobiliarios y a la industria que los alimenta, la industria de la construcción.

Así mismo, dice el autor, cuando se anuncian ciudades “color de rosa”, no pasan de ser mera retórica. El urbanismo contemporáneo es y continuará siendo proyectado, primeramente, como un negocio, no como una disciplina o conjunto de disciplinas que pretendan promover una mejor organización, funcionamiento y belleza de las ciudades. El tiempo de las “ciudades ideales”, conceptualizadas para emanar imágenes de poder comunitario o belleza disociados del “cálculo lucrativo”, no existe. Hoy en día, la primacía del lucro privado (obtenido no sólo a través de la rentabilización de aquello que se posee, sino también a través de la expropiación del patrimonio público) dicta el criterio para la construcción de más de una calle, de más de un edificio o para la

disminución o eliminación de espacios públicos y comunitarios, en pro de más edificios particulares.

De esta forma, el autor alerta sobre esta visión especulativa que nada tiene de sustentable, ya que cuanto mayor es la subida, mayor es la caída, y lo confirman las “burbujas inmobiliarias” que amenazan con reventar cuando los principales agentes del mercado inmobiliario —los bancos— prestan el dinero que no tienen para hipotecar bienes sobrevalorizados. En cualquier momento, una caída, en el intento del bien, puede revelar falacia de tamaño sobrevalorización. En consecuencia, el bien depreciado ya no sustenta el valor de su elevada hipoteca, originando incumplimientos en el pago de la misma. Todo esto se evitaría si las ciudades fuesen hechas realmente pensando en un futuro a largo plazo y no a partir de la especulación inmobiliaria a corto plazo, y si los urbanizadores actuaran realmente como agentes del progreso y no como oportunistas, aparentando cabalgar en la onda de la innovación, cuando su propósito último consiste justamente en expropiar el erario público con proyectos millonarios y “onerosos”.

Finalmente, concuerdo con Rodrigues, cuando infiere que la presencia de los delitos urbanísticos tienen un impacto considerable, y poco tiene que ver con la infracción primaria del constructor que resuelve hacer más de un piso donde no debe, o del funcionario de la Cámara que recibe soborno para no reportar esa situación. La criminalidad urbanística verdaderamente sofisticada alcanza ahora la esencia propia de la planificación y de la legislación, abarcando mecanismos de ingeniería financiera y empresarial, que permiten llevar a cabo proyectos “onerosos” e insustentables sobre una capa inexpugnable de legitimidad.

Aunque el autor brasileño diga muy apropiadamente que: “el mundo ideal no corresponde al

mundo real” y el hecho de que “el lucro dicte los criterios de construcción del territorio, no es razón para angustias o pesimismo”, es necesario transformar la ciudad, propiciando la preeminencia de los valores humanos antes que el capital, ya que es posible que “por ser un negocio, el urbanismo no tiene que ser un mal negocio para muchos y un excelente negocio para algunos, es posible y deseable que pueda ser también un buen negocio para todos”.

Es necesario primero transformar la ciudad, propiciando la preeminencia de los valores humanos antes que el capital.